

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2022-2179호

신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

1. 서울특별시 양천구 신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.
2. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에 의견서를 서면으로 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2022년 12월 29일
서울특별시 양천구청장

1. 공람기간 : 2022. 12. 29. ~ 2023. 01. 30.
2. 공람 및 의견제출 장소 : 양천구청 6층 도시계획과(☎ 02-2620-3519)
3. 의견제출 방법 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)
5. 정비구역 지정에 관한 계획
 - 가. 정비사업의 명칭 : 신정동1152번지 일대 주택정비형 재개발사업
 - 나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신규	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 양천구 신정동 1152번지 일대	44,082.8	

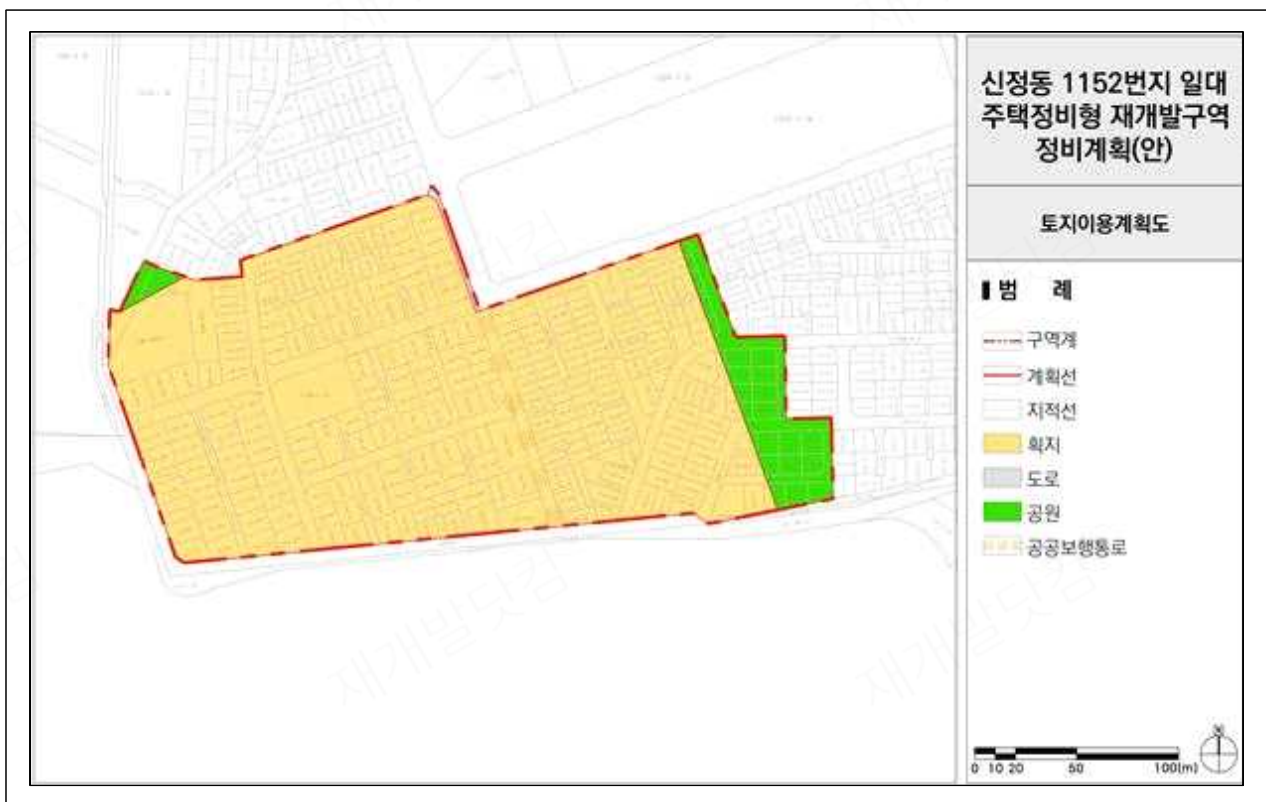
다. 정비구역 지정 사유 : 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위해 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정

6. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		44,082.8	100.0	-
정비기반시설	소계	3,575.0	8.1	-
	도로	139.3	0.3	-
	공원	3,435.7	7.8	-
획지	획지	40,507.8	91.9	공동주택 및 부대복리시설

< 토지이용계획도 >



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	44,082.8	-	44,082.8	100.0	-
제1종일반주거지역	34,282.3	감) 30,707.3	3,575.0	8.1	-
제2종일반주거(7층이하)지역	9,800.5	증) 30,707.3	40,507.8	91.9	

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	B	6	국지 도로	261 (48.5)	신정동 1161-2	신정동 1160-36	일반 도로	-	1986.12.30. (서울특별시 제1986-736호)	기타 도로시설
폐지	소로	2	B	6~9	국지 도로	293	신정동 1160-35, 1157-22	신정동 1160-11	일반 도로	-		
폐지	소로	2	C	8~9	국지 도로	335	신정동 1159-29, 1158-3	신정동 1156-20	일반 도로	-		
폐지	소로	3	C	6	국지 도로	85	신정동 1155-36	신정동 1155-24	일반 도로	-		
폐지	소로	3	D	6	국지 도로	93	신정동 1153-33	신정동 1153-24	일반 도로	-		
폐지	소로	3	E	6	국지 도로	52	신정동 1154-5, 1153-2	신정동 1150-47	일반 도로	-		
기정	소로	2	A1	8~9	국지 도로	257 (-)	신정동 1223	신정동 1226	일반 도로	-	2008.12.11. (서울특별시 제2008-443호)	구역외
변경	소로	2	A	8~9	국지 도로	259 (2)	신정동 1223	신정동 1226	일반 도로	-		-
기정	소로	1	A1	10	국지 도로	56 (-)	신정동 1163-8	신정동 1163-13	일반 도로	-	2008.12.11. (서울특별시 제2008-443호)	구역외
변경	중로	3	A	12	국지 도로	56 (56)	신정동 1163-8	신정동 1163-13	일반 도로	-		-

※ ()은 대상지 내 연장임

※ 도로 중 기타도로시설은 경인지구 토지구획정리사업을 통해 설치된 도로임

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	주차장	공영주차장	신정동 1158-1번지	1,007.6	감)1,007.6	-	2004.11.30. (서울특별시 양천구고시 제2004-470호)	-

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	공원	소공원	신정동 1219-9번지 일대	797.4	295.0	1,092.4 (295.0)	2017.08.17. (서울특별시고시 제2017-306호)	-
변경	②	공원	소공원	신정동 1150-53번지 일대	2,690.8	3,140.7	5,831.5 (3,140.7)	2008.12.11. (서울특별시고시 제2008-443호)	-

※ ()은 대상지 내 면적임

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 4,563.0	4,563.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 441.5	441.5	-
	어린이집	-	증) 463.5	463.5	-
	작은도서관	-	증) 340.4	340.4	-
	주민운동시설	-	증) 1826.8	1826.8	-
	어린이놀이터	-	증) 170.4	170.4	-
	주민휴게시설	-	증) 580.8	580.8	-
	다함께돌봄센터	-	증) 581.6	581.6	-
	소계	-	증) 4,405.0	4,405.0	-
부대복지시설	관리사무소	-	증) 158.0	158.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라
주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

: (956세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 2,987.5㎡

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발구역	44,082.8	획지	40,507.8	양천구 신정동 1152번지 일대	244	-	-	-	244

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고																																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한																																																													
신설	신정동 1152번지 일대 주택정비형 재개발구역	44,082.8	획지	40,507.8	신정동 1152번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	212.78 이하	250.00 이하	45m 이하 (최고 15층)	-																																																											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 • 주택규모별 건설 비율 － 세대 수 : 956세대 (분양 705세대, 공공 251세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 155세대 (분양 77세대, 공공 78세대) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>956</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</td><td>705</td><td>73.7</td></tr><tr><td>50㎡ 이하</td><td>45</td><td>4.7</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>228</td><td>23.8</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>348</td><td>36.4</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>84</td><td>8.8</td></tr><tr><td rowspan="5">공공주택</td><td>소 계</td><td>251</td><td>26.3</td></tr><tr><td>50㎡ 이하</td><td>48</td><td>5.1</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>85</td><td>8.9</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>118</td><td>12.3</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 － 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 91.2%(872세대) － 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.1%(121세대) － ①임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 → 계획 : ①39.7%(48세대) 또는 ②5.0%(48세대) * 주택 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 (155세대) 제외 － 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 <table><tr><th colspan="3">상한용적률 : 212.78% 이하</th><th colspan="2">법적상한용적률 : 250.00% 이하</th></tr><tr><th>정비계획 용적률</th><th>계획용적률</th><th>초과용적률 (계획-정비계획)</th><th>50%</th><th>국민주택규모 주택공급계획</th></tr><tr><td>212.78%</td><td>249.89%</td><td>37.11%</td><td>18.56%</td><td>7,670.9㎡ (7,515.5㎡ 이상)</td></tr></table>												구 분		계 획				세대수	비율(%)	계		956	100.0	분양주택	소 계	705	73.7	50㎡ 이하	45	4.7	50㎡ 초과~60㎡ 이하	228	23.8	60㎡ 초과~85㎡ 이하	348	36.4	85㎡ 초과	84	8.8	공공주택	소 계	251	26.3	50㎡ 이하	48	5.1	50㎡ 초과~60㎡ 이하	85	8.9	60㎡ 초과~85㎡ 이하	118	12.3	85㎡ 초과	-	-	상한용적률 : 212.78% 이하			법적상한용적률 : 250.00% 이하		정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-정비계획)	50%	국민주택규모 주택공급계획	212.78%	249.89%	37.11%	18.56%	7,670.9㎡ (7,515.5㎡ 이상)
구 분		계 획																																																																				
		세대수	비율(%)																																																																			
계		956	100.0																																																																			
분양주택	소 계	705	73.7																																																																			
	50㎡ 이하	45	4.7																																																																			
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	228	23.8																																																																			
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	348	36.4																																																																			
	85㎡ 초과	84	8.8																																																																			
공공주택	소 계	251	26.3																																																																			
	50㎡ 이하	48	5.1																																																																			
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	85	8.9																																																																			
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	118	12.3																																																																			
	85㎡ 초과	-	-																																																																			
상한용적률 : 212.78% 이하			법적상한용적률 : 250.00% 이하																																																																			
정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-정비계획)	50%	국민주택규모 주택공급계획																																																																		
212.78%	249.89%	37.11%	18.56%	7,670.9㎡ (7,515.5㎡ 이상)																																																																		
심의 완화 사항 • 용도지역 상향 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층이하) • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 － 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)로 건설 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 － 계획용적률 249.89%(법적상한 용적률 250.00%) - 정비계획 용적률(212.78%) = 37.11%의 50%인 18.6% 이상 국민주택규모 주택 건설																																																																						
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 지정 － 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">공동주택 사업부지</td><td>중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>문화의 거리, 중앙로47길 변 3m 이상</td></tr></table>												구분	건축선 지정 내용	비고	공동주택 사업부지	중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상	도면참고	문화의 거리, 중앙로47길 변 3m 이상																																																				
구분	건축선 지정 내용	비고																																																																				
공동주택 사업부지	중앙로29길, 중앙로25길 변 6m 이상	도면참고																																																																				
	문화의 거리, 중앙로47길 변 3m 이상																																																																					
기타사항에 관한 계획 • 공공보행통로 － 폭 12m 이상, 중앙로29가길과 계남근린공원 출입구를 연결																																																																						

7. 관련도서 : 거재생략(공람장소에 비치)

8. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된
안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 붙임 : 관계도면

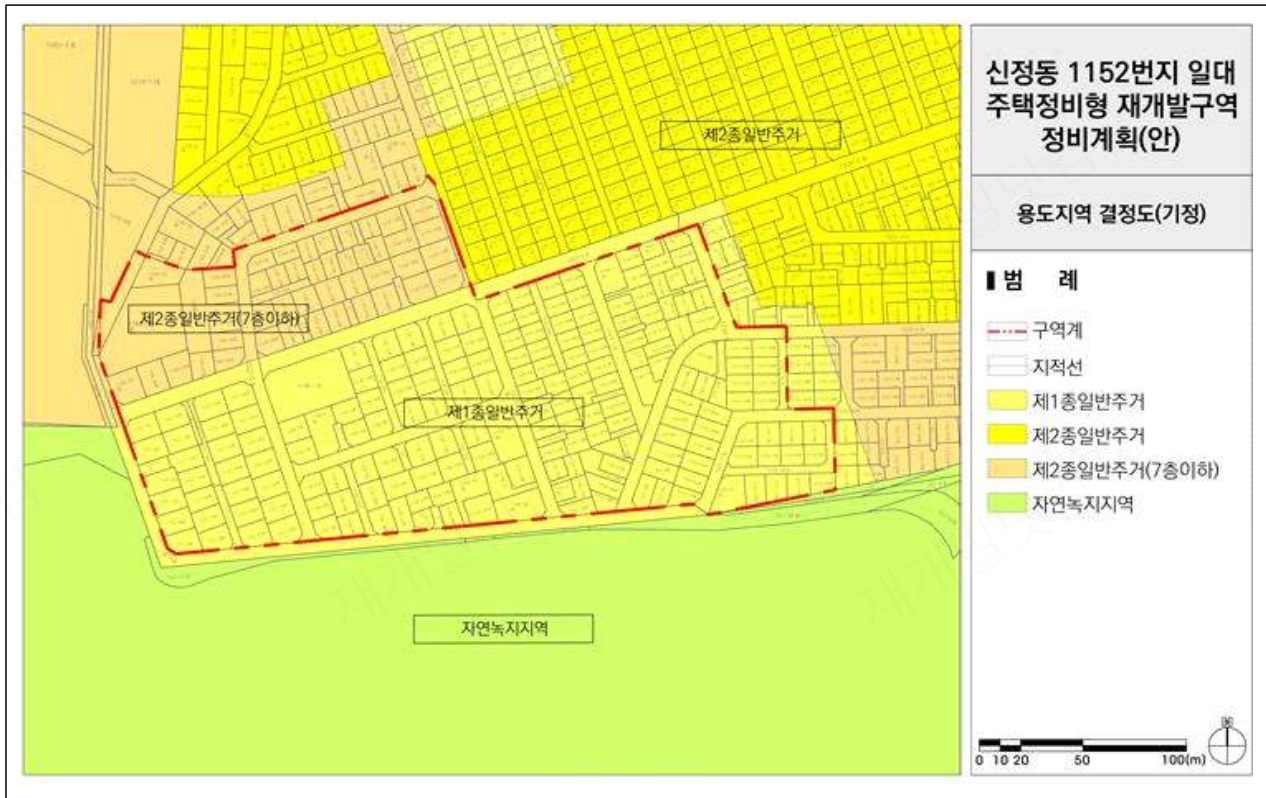
< 정비구역 결정도 >



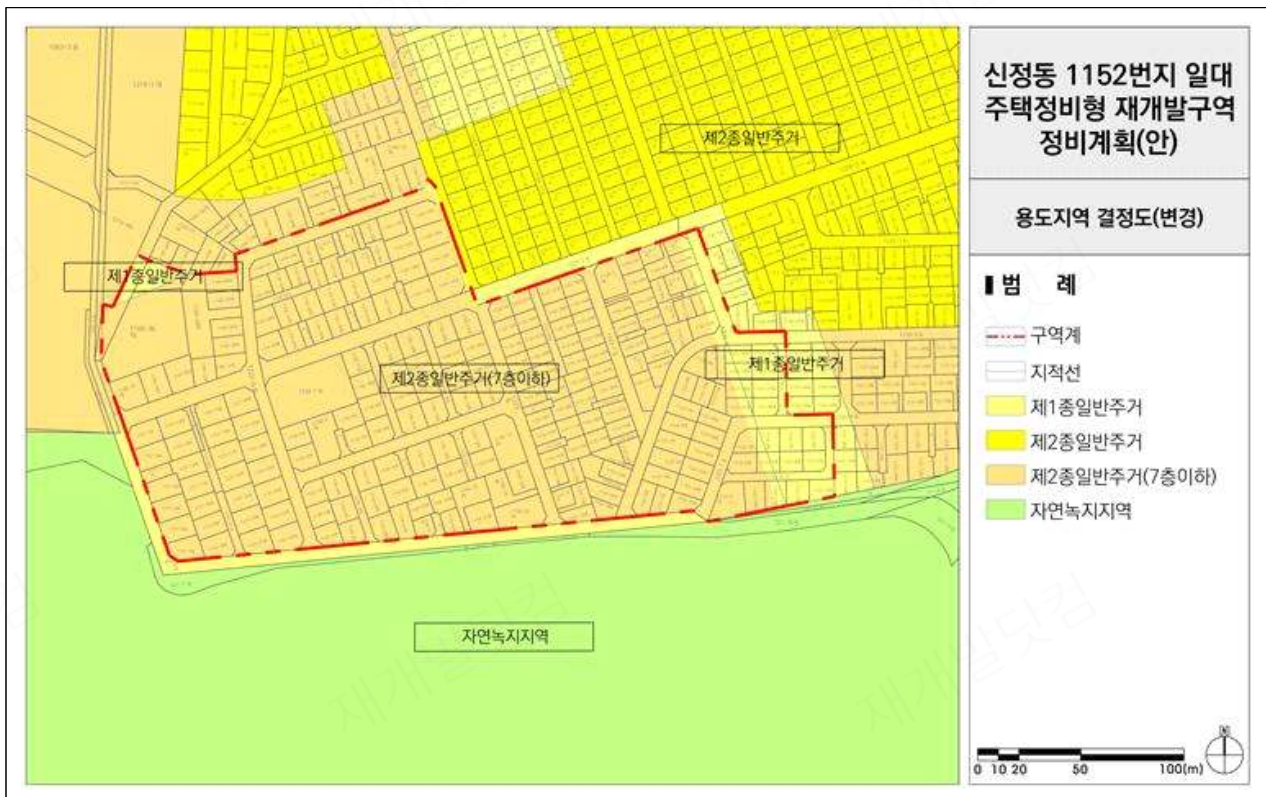
< 정비계획 결정도 >



< 용도지역 결정(기정) >



< 용도지역 결정(변경) >



< 정비기반시설 결정도(기정) >



< 정비기반시설 결정도(변경) >

